

Shromáždění Společenství vlastníků Francouzská 465/64, Praha 10 -Vinohrady, rozhoduje o změně stanov tak, že stanovы ze dne 15.4.2014 nahrazuje novým zněním stanov takto:

„Stanovы společenství vlastníků Francouzská 465/64, Praha 10 - Vinohrady

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I

Základní ustanovení

- (1) Společenství vlastníků (dále jen "společenství") je právnickou osobou založenou v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“) za účelem zajišťování správy domu a pozemku (dále jen „správa domu“).
- (2) Členy společenství jsou vlastníci bytových jednotek a příslušných podílů na společných částech domu a pozemku (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v občanském zákoníku (dále jen "člen společenství").
- (3) Při naplňování svého účelu je společenství způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.
- (4) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu.
- (5) Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

Čl. II

Název a sídlo společenství

- (1) Společenství 'vlastníků pro dům Francouzská 465/64, pozemek č. 1567, Praha 10 Vinohrady, obec Praha — katastrální území Vinohrady, zapsáno na listu vlastnictví č. 13122, v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu Praha — město přijalo název: „Společenství vlastníků Francouzská 465/64, Praha 10 -Vinohrady“.
- (2) Sídlo společenství je určeno v domě, pro který společenství vzniklo, a v němž se veřejnost může se společenstvím stýkat, a to na adrese Francouzská 465/64, Praha 10 -Vinohrady, 101 00.

ČÁST DRUHÁ
PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III

Správa domu a další činnosti

- (1) Správou domu se rozumí zajišťování
 - a) provozu domu a pozemku,
 - b) údržby a oprav společných částí domu,
 - c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
 - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
 - e) revizi a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
 - f) prohlídek a čištění komínů,
 - g) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - h) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.

- (2) V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o
 - a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
 - b) pojištění domu,
 - c) nájmu společných částí domu.

- (3) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany smluvních partnerů.

- (4) Při plnění úkolů podle občanského zákoníku a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:
 - a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen „příspěvky na správu domu a pozemku“), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. III,
 - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
 - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,
 - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
 - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
 - f) vedení seznamu členů společenství.

- (5) Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli, plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby"), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu.

V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména

- a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
- b) rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
- c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.

(6) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.

(7) V rámci činností vykonávaných v rozsahu občanského zákoníku společenství dále zajišťuje zejména

- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
- b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
- c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

Čl. IV

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

(1) V souladu s prohlášením o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám upravujícím postavení osoby pověřené správou domu (dále jen "správce"), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků (dále jen "shromáždění") o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem; kterým může být fyzická nebo právnická osoba.

(2) Smlouva se správcem obsahuje

- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
- b) určení způsobu hospodaření s příspěvkem na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
- c) povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
- d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
- e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat předsedovi společenství všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
- f) další náležitosti stanovené shromážděním.

(3) Určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, a rozhodnutí o její změně je v pravomoci shromáždění. Rozhodnutí o změnách či dodatcích smlouvy se správcem zvoleným shromážděním je v pravomoci předsedy společenství.

(4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z občanského zákoníku a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. V Společná ustanovení

(1) Orgány společenství jsou:

- a) Shromáždění,
- b) předseda společenství (dále jen "předseda"),
- c) revizor.

(2) Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volené orgány společenství. Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu zákona o živnostenském podnikání.

(3) Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (partner) je členem voleného orgánu společenství.

(4) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce. To však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ třetí osobu.

(5) Funkční období členů voleného orgánu společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve zvoleném orgánu dále končí odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce.

(6) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.

(7) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.

(8) Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.

(9) Shromáždění může volit náhradníky členů voleného orgánu společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 2 až 4 obdobně.

(10) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

(11) Pokud se nesejde shromáždění k volbě statutárního orgánu společenství nebo není-li tento orgán zvolen, plní jeho funkci člen společenství, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí více než jednu polovinu, jinak členové společenství, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku.

Čl. VI

Shromáždění

(1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek.

(2) Shromáždění volí a odvolává předsedu a revizora.

(3) Do výlučné působnosti shromáždění náleží

- a) změna stanov,
- b) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- c) schválení účetní závěrky, rozpočtu, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu a pozemku, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- d) schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
- e) rozhodování
 - i. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - ii. o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady částku 200.000,- Kč,
- f) udělování předchozího souhlasu
 - i. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - ii. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku 50.000,- Kč, nebo k jinému nakládání s nimi,
 - iii. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - iv. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- g) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, a rozhodnutí o její změně,
- h) rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem, stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

(4) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je statutární orgán, tj. předseda. Pokud se nesejde shromáždění k volbě statutárního orgánu nebo není-li tento orgán zvolen, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci statutárního orgánu společenství. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.

(5) Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich, a to do 30 dnů od doručení jejich žádosti. Nesvolá-li statutární orgán

společenství zasedání členské schůze do třiceti dnů od doručení žádosti, může ten, kdo žádost podal, svolat zasedání schůze shromáždění na náklady společenství sám.

(6) Shromáždění se svolává pozvánkou, která se doručí elektronickou poštou všem členům společenství na emailové adresy vedené v seznamu členů společenství dle čl. X.

(7) Pozvánka musí být doručena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny. Záležitosti, které nebyly zařazeny na pořad jednání v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech vlastníků jednotek oprávněných o ní hlasovat.

(8) Jednání shromáždění řídí předseda nebo pověřený člen společenství; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4 nebo 5 řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem. Shromáždění dále volí zapisovatele.

(9) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže tyto stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.

(10) Každý vlastník jednotky má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník – člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.

(11) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.

(12) Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

(13) Statutární orgán zajistí vyhotovení zápisu z jednání shromáždění do třiceti dnů od jeho ukončení. Ze zápisu musí být patrné, kdo shromáždění svolal a jak, kdy se konalo, kdo jej zahájil, kdo mu předsedal, jaká usnesení shromáždění přijalo a kdy byl zápis vyhotoven. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.

(14) Zápis podepisuje osoba, která schůzi řídila podle odstavce 8, a zvolený zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy.

Čl. VII

Předseda

- (1) Předseda je statutárním orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- (2) Předseda zastupuje společenství navenek samostatně ve všech záležitostech. Za společenství se předseda společenství podepisuje tak, že k jeho názvu připojí svůj podpis a údaj o své funkci.
- (3) Způsobilý být předsedou společenství je ten, kdo je plně svéprávný, bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání a v den volby starší 18 let. Je-li předsedou jiná právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji ve funkci zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu.
- (4) Kdo přijme funkci předsedy společenství, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky. Předseda vykonává funkci osobně.
- (5) Odpovědnost předsedy za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Nenahradil-li předseda společenství škodu, kterou způsobil porušením povinnosti při výkonu funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství za jeho dluh v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se věřitel plnění na společenství nemůže domoci.
- (6) Předseda jako výkonný orgán společenství zejména:
- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle právních předpisů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - b) rozhoduje o pojištění domu, případně o dalších pojištěních, ke kterým ho shromáždění zmocní,
 - c) rozhoduje o zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek v souladu s usnesením shromáždění o schválení druhu služeb,
 - d) rozhoduje o umístění bezpečnostních kamer ve společných prostorách domu zajišťující ochranu majetku společenství a členů společenství a plní povinnosti společenství jako správce provádějícího zpracování osobních údajů. Je povinen zajistit, aby nedocházelo k nadměrnému zásahu do soukromí členů společenství a záznamy byly chráněny proti zneužití,
 - e) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - f) připravuje podklady pro zasedání shromáždění a svolává shromáždění,
 - g) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - h) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,

- i) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu, pozemku a společných částí a výši záloh na úhradu za služby,
- j) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- k) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.

(7) Předseda jako statutární orgán společenství zejména:

- a) v souladu s právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání za společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
- b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
- c) za společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
- d) plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem,
- e) v případě změny prohlášení dle § 1166 o. z. zajistí vyhotovení úplného znění a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin vedené příslušným katastrálním úřadem.

(8) Předseda dále rozhoduje:

- a) o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne částky 50.000 Kč v jednotlivém případě,
- b) o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 200.000,- Kč, tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.

Čl. VIII

Revizor

(1) Revizor je orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat veškerou činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství a jeho orgánů.

(2) Revizor není statutárním orgánem a nemá působnost vyhrazenou shromáždění nebo předsedovi.

(3) Revizor je oprávněn nahlížet do všech účetních a jiných dokladů společenství, pořizovat si z nich na náklad společenství kopie a vyžadovat od předsedy společenství potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Předseda společenství je povinen revizorovi poskytovat potřebnou součinnost. Revizor odpovídá pouze shromáždění a je nezávislý na ostatních orgánech společenství.

(4) Revizor v rámci své působnosti kontroluje činnost předsedy společenství, podává předsedovi a shromáždění společenství zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s případnými návrhy na opatření vedoucí k odstranění závad, projednává stížnosti členů společenství a podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti.

Čl. IX

Zastoupení společenství dalšími osobami

- (1) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
- (2) Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn a povinen činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.
- (3) Smlouva či dohoda sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.

Čl. X

Rozhodování mimo zasedání shromáždění

- (1) Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout, aby členové společenství rozhodli o záležitostech, které náleží do působnosti shromáždění, mimo zasedání.
- (2) Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má člen společenství vyjádřit a musí být zaslán na emailové adresy členů společenství uvedené v seznamu členů. Lhůta k vyjádření činí 15 dní.
- (3) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou či opatřené kvalifikovaným elektronickým podpisem na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- (4) Předseda oznámí členům společenství na emailové adresy členů společenství uvedené v seznamu členů výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.
- (5) Rozhodnutí mimo shromáždění se přijímá většinou hlasů všech členů společenství.

ČÁST ČTVRTÁ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XI

Vznik členství

- (1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká
 - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,

- b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.

(2) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

(3) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník – člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.

(4) Společenství vede seznam členů. Výmaz a zápis členů společenství provádí statutární orgán neprodleně poté, co je mu prokázána skutečnost, na základě které se osoba stala členem společenství nebo pozbyla členství ve společenství. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu fyzické osoby, případně názvu, sídla a identifikačního čísla právnické osoby, též emailová adresa sdělená za účelem doručování pozvánky na shromáždění a přebírání další elektronické komunikace a váha hlasu při hlasování na shromáždění a počet osob, které mají v jednotce domácnost a bydlí v ní po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. Každý člen společenství, a to i bývalý, obdrží na svou žádost od společenství potvrzení s výpisem ze seznamu členů obsahující údaje o své osobě, popřípadě potvrzení, že tyto údaje byly vymazány. Seznam členů může být uveřejněn jen se souhlasem všech členů, kteří jsou v něm zapsáni; při uveřejnění neúplného seznamu členů musí být z něho patrné, že je neúplný.

ČI. XII

Práva a povinnosti člena společenství

- (1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov a má zejména právo
- účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených občanským zákoníkem a těmito stanovami,
 - účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, a to buď osobně nebo v zastoupení na základě písemné plné moci; zmocněnec nemusí být členem společenství, substituční zmocnění se připouští,
 - volit a být volen do orgánu společenství, splňuje-li stanovené podmínky,
 - předkládat orgánu společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - obdržet včas, zpravidla nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a právo na vrácení případných přeplatků,
 - nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky,
 - nejméně jednou ročně být písemně informován o činnosti společenství, zejména o finančním hospodaření, o pohybu a stavu finančních prostředků ve fondu oprav, jakož i o jiných významných skutečnostech týkajících se společenství,

- h) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svou jednotku, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
- i) seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje,
- j) požádá-li o to, aby mu osoba odpovědná za správu domu sdělila jména a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky (nebo nájemce) v domě.

(2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov, zejména má povinnost

- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství přijatá v souladu s občanským zákoníkem a těmito stanovami,
- b) řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí a zajistit dodržování těchto pravidel i osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu,
- c) platit řádně a včas stanovené příspěvky na správu domu a pozemku, platit úhrady za služby včetně záloh na ně a případné nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- d) uhradit na základě rozhodnutí shromáždění částku stanovenou podle spoluvlastnických podílů na společných částech domu v případě nutnosti neodkladné havarijní opravy v domě, která by byla nedostatečně pokryta finančními prostředky společenství,
- e) udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny k výlučnému užívání,
- f) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
- g) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
- h) neprodleně upozorňovat orgány společenství na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání třetích osob a působení jiných sil, které společné části domu poškozují a nadále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně provádění činnosti směřující k předcházení škod,
- i) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
- j) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
- k) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně předseda alespoň 3 dny předem,
- l) oznámit bez zbytečného odkladu předsedovi nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle čl. X odst. 4 a pro potřeby správy domu,
- m) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
- n) předat předsedovi ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby,

- o) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiným změnám domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li tyto změny prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup po předchozím vyzvání osobou odpovědnou za správu domu; to platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií.

Čl. XIII

Pravidla pro užívání společných částí – domovní řád

- (1) Domovní řád – členové společenství se dohodli na dodržování těchto pravidel:
- a) dodržovat klid a pořádek v domě,
 - b) zamykat vstupní dveře do domu,
 - c) respektovat noční klid: v době od 22:00 do 06:00 se zdržet nadměrného hluku, zpěvu, hlučné komunikace, používání hlučných přístrojů nebo nástrojů, které způsobují nadměrný hluk nebo vibrace,
 - d) dodržovat bezpečnostní předpisy,
 - e) zákaz jakýchkoli zásahů do společných prostor a technických zařízení v domě (plyn, vytápění, voda, elektroinstalace, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah apod.) bez souhlasu předsedy nebo správy domu,
 - f) před delší nepřítomností je člen společenství povinen uzavřít hlavní uzávěr vody a plynu svého bytu,
 - g) neprodleně nahlašovat technické nedostatky nebo závady ve společných prostorách domu předsedovi nebo správě domu,
 - h) ohlašovací povinnost při začátku jakékoli rekonstrukce bytu předsedovi a správě domu,
 - i) před prováděním stavebních prací v bytu je povinen člen společenství oznámit termín, rozsah a způsob zabezpečení prováděných stavebních prací předsedovi a ostatním členům společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v pracovní dny v době od 8:00 do 18:00,
 - j) zákaz umísťovat nebo ukládat jakékoli předměty ve společných prostorách bez souhlasu předsedy nebo správy domu,
 - k) zákaz ukládání látek snadno hořlavých, vznětlivých nebo jinak nebezpečných ve společných částech,
 - l) zdržet se užívání otevřeného ohně a kouření ve všech společných prostorách,
 - m) dbát uzavírání oken ve sklepních prostorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu,
 - n) v případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem či hlukem, ke znečišťování společných částí a dodržovat hygienické a bezpečnostní předpisy, zamezit volnému pobíhání jím držných domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných prostorách a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu, a v případě znečištění toto ihned odstranit, zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných nebo nebezpečných druhů,
 - o) vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umísťovány pouze s předchozím písemným souhlasem předsedy, tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy; při zániku práva na umístění informačního zařízení je člen společenství, který informace či zařízení umístil, povinen neprodleně toto zařízení odstranit a uvést místo na své náklady do původního stavu,

- p) pokud člen společenství potřebuje uzavřít hlavní uzavěr vody apod., zajistí se souhlasem předsedy nebo správy domu, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním členům společenství,
- q) odpady, které nepatří do kontejnerů na směsný a tříděný odpad (stavební odpad, kovový odpad, velké elektrospotřebiče, látky žíravé, zápalné, výbušné, zemina, uhynulá zvířata, nábytek apod.) odstranit na svůj náklad,
- r) odpady vkládat do kontejnerů, které jsou pro to určeny, neodkládat je na zem a udržovat u kontejnerů pořádek.

(2) Porušuje-li člen společenství obvyklý způsob užívání společných částí, domu a pozemku nebo pokyny a pravidla společenstvím vlastníků za tím účelem přijatá, vyzve ho společenství nebo předseda ke zdržení se takového jednání. V případě nerespektování výzvy členem společenství je předseda oprávněn činit opatření k naplnění výzvy, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto členovi společenství. Stejně bude vůči členovi společenství postupováno v případě, že porušuje obvyklý způsob užívání společných částí, domu a pozemku nebo pokyny a pravidla společenstvím vlastníků za tím účelem přijatá osoba, které tento člen společenství umožnil přístup do domu či bytu.

(3) Shromáždění je oprávněno rozhodnout o způsobu výkonu těchto i dalších zákonných pravidel v mezích určených zákonem i těmito stanovami. Na základě jeho zmocnění je předseda oprávněn vydávat pokyny k zajištění řádné správy domu a pozemku, užívání společných částí a zachování pořádku v domě, včetně pokynů pro provoz technických zařízení v domě.

ČI. XIV

Zánik členství ve společenství

- (1) Členství ve společenství zaniká
 - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - b) úmrtím člena společenství – fyzické osoby,
 - c) zánikem člena společenství – právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
 - e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.

(2) Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit předsedovi společenství.

ČÁST PÁTÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

ČI. XV

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

(1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.

(2) Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle občanského zákoníku a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.

(3) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v občanském zákoníku a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Předseda může v těchto záležitostech činit právní jednání pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.

(4) Členové společenství jsou z právních jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

(5) Za dluhy společenství ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

ČI. XVI

Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby

(1) Příjmem společenství jsou zejména

- a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku,
- b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku,
- c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
- d) úroky z vkladů na bankovním účtu společenství,
- e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím,
- f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh a
- g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství.

(2) Příjmem společenství nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství; jde zejména o tyto příjmy

- a) nájemné z pronájmu společných částí domu,
- b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování a
- c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.

(3) Náklady vlastní správní činnosti společenství se rozumí zejména

- a) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovního účtu společenství,

- b) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
- c) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
- d) náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné, a
- e) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.

**ČÁST ŠESTÁ
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

Čl. XVII

Zrušení společenství a závěrečná ustanovení

- (1) Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
- (2) Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ní.
- (3) Při zrušení společenství se neprovádí likvidace, práva a povinnosti společenství přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.

Tyto stanovy byly schváleny shromážděním dne 30. 03. 2023 s platností od 30. 03. 2023.



Jiří Šána, předseda SVJ